

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DEL MUNICIPIO DE GUAYNABO
LEGISLATURA MUNICIPAL**

ORDENANZA

Ordenanza Núm: 33

Serie: 2013-2014

PARA AUTORIZAR AL HONORABLE ALCALDE HÉCTOR O'NEILL GARCÍA, Y/O A LA PERSONA QUE ÉL DESIGNE, A SUSCRIBIR A NOMBRE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO (EL "MUNICIPIO") UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA ARRENDAR UN LOTE DE TERRENO DE 12,214.4911 METROS CUADRADOS (3.1 CUERDAS) COLINDANTE CON EL COLISEO MARIO QUIJOTE MORALES, A REC DEVELOPMENT, LLC (EL "ARRENDATARIO), PARA EL DISEÑO, DESARROLLO, CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE UN HOTEL DE APROXIMADAMENTE CIENTO CUARENTA (140) HABITACIONES, Y DE FACILIDADES DE ESTACIONAMIENTO PARA EL HOTEL Y EL COLISEO MARIO QUIJOTE MORALES, ENTRE OTRAS, EL CUAL INCENTIVARÁ EL DESARROLLO ECONÓMICO; LA CREACIÓN DE EMPLEOS Y EL AUMENTO DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: Uno de los objetivos del Municipio es incentivar el desarrollo económico; el empleo y el aumento de ingresos para el Municipio mediante proyectos a ser llevados a cabo conjuntamente entre el Municipio y la empresa privada.

POR CUANTO: La Ley 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Municipios Autónomos en su Artículo 2.001, inciso (o) dispone que el Gobierno Municipal deberá "[e]jercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo en todo asunto de naturaleza Municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, en la protección de la Salud y seguridad de personas que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y el desarrollo de obras y actividades de interés, colectivos, con sujeción a las leyes aplicables."

POR CUANTO: El inciso (r) del Artículo 2.001 de la Ley 81, antes citada, dispone que el Municipio podrá:

"(r) Contratar con cualquier agencia pública y con cualquier persona natural o jurídica, para el desarrollo, administración y operación conjunta, coordinada o delegada de instalaciones para brindar servicios públicos y para la construcción, reparación y mantenimiento de instalaciones municipales. Tales actividades incluirán la contratación de proyectos conjuntos con entidades públicas o privadas, con o sin fines de lucro, para la construcción y el desarrollo de viviendas de interés social, el desarrollo y la

operación de programas o instalaciones municipales y cualesquiera otras donde el municipio requiera la participación de personas naturales o jurídicas externas para la viabilidad de los proyectos y programas. La formalización de la contratación requerirá la aprobación previa de la Legislatura Municipal.”

POR CUANTO: El Artículo 2.001 de la Ley 81, en sus incisos (e), (l), (n) y (o), dispone que el Municipio podrá poseer y administrar bienes muebles e inmuebles y arrendarlos, habilitar los terrenos para cualquier clase de obra pública y construir, mejorar, reparar, reconstruir, habilitar facilidades de cualquier clase para un fin público autorizado por Ley. También establece que podrá contratar los servicios profesionales, técnicos y consultivos que sean necesarios y para realizar las actividades, programas y operaciones municipales. Dispone, además, que podrá ejercer los poderes legislativos y ejecutivos en todo asunto municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural que fomente el desarrollo de obras de interés con sujeción a las leyes aplicables.

POR CUANTO: El tercer párrafo de la exposición de motivos de la Ley 129 del 13 de agosto de 2010 (“Ley 129”) reconoció el interés apremiante que existe de proveer a los Municipios con herramientas más ágiles que faciliten el desarrollo económico entre entidades municipales y empresas privadas al disponer lo siguiente:

“También, establecemos las facultades de los Municipios para realizar acuerdos de sociedad, de desarrollo y de otra naturaleza, con desarrolladores privados y otras personas, para crear proyectos sociales, residenciales, industriales, comerciales y de otra índole con los cuales los Municipios puedan mejorar la calidad de vida y de los servicios prestados dentro de sus límites municipales, y al mismo tiempo, aumentar sus ingresos por concepto de arbitrios de construcción, venta de desarrollos, contribuciones sobre la propiedad y patentes municipales.”

POR CUANTO: El Municipio le encomendó a la firma International Hotel Consultants realizar un estudio de viabilidad sobre utilizar el terreno aquí descrito para un hotel. El resultado de dicho estudio fue que un hotel como el aquí contemplado es económicamente viable.

POR CUANTO: El Municipio llevó a cabo un proceso de subasta mediante solicitud de propuestas, proceso que por la presente se ratifica, para el diseño, desarrollo, construcción y operación de un hotel de aproximadamente ciento cuarenta (140) habitaciones, bajo el concepto de "Full Service Hotel", el cual cuenta con las siguientes facilidades, Casino de 18,000 pies cuadrados, Conference Room de 7,000 pies cuadrados, gimnasio, piscina y restaurante así como facilidades de estacionamiento tanto para el Hotel como para los usuarios del Coliseo Mario Quijote Morales. Luego de los trámites de ley y de reglamentos correspondientes y de la evaluación del Comité Asesor de Subastas, se seleccionó a la compañía REC Development, LLC (la "Arrendataria") como la compañía agraciada. Dicha compañía está compuesta por tres (3) miembros principales, a saber: Urban American Principal III, LLC; CL Hospitality Development, LLC y ND Guaynabo, LLC (The New Directors Trust). En su propuesta al Municipio la Arrendataria presentó a la firma de arquitectos Gensler como los arquitectos del proyecto y a la firma Pyramid Hotel Group como la entidad que operaría el Hotel. Ambas entidades son prestigiosas compañías en sus respectivos campos de especialización.

POR CUANTO: El Hotel a construirse forma parte de un desarrollo del área que incluye el Hotel; el Guaynabo Medical Mall; el hospital de 94 camas a desarrollarse; así como otras facilidades existentes como el Centro de Bellas Artes y Univisión de Puerto Rico, haciendo del área un núcleo de desarrollo económico y de prestación de servicios importante que fortalecerá la vitalidad económica del área.

POR CUANTO: El Hotel se construirá en un lote de terreno que actualmente se encuentra desocupado de unos 12,214.4911 metros cuadrados (3.1 cuerdas) adyacentes al Coliseo Mario Quijote Morales y que actualmente se utiliza como estacionamiento para dicho Coliseo. El Hotel, una vez construido, proveerá suficientes estacionamientos no solo para los huéspedes del Hotel sino también para los usuarios del Coliseo Mario Quijote Morales. Ello constituye una mejora significativa al Coliseo Mario Quijote Morales. El lote de terreno se describe a continuación:

“---RUSTICA: Predio de terreno radicado en los Barrios Frailes y Rio de Guaynabo, con una cabida superficial de DOCE MIL

DOSCIENTOS CATORCE PUNTO CUATRO MIL NOVECIENTOS ONCE METROS CUADRADOS (12,214.4911 m.c.). En lindes por el Norte, con la Carretera Estatal PR ciento noventa y nueve (PR-199) (Avenida Las Cumbres); por el Sur y Este, con otros terrenos del Municipio de Guaynabo y por el Oeste, con la Avenida San Ignacio”.

POR CUANTO: La aportación del Municipio al desarrollo de este Hotel es el arrendamiento de aproximadamente 12,214.4911 metros cuadrados (3.1 cuerdas) de terrenos que no están siendo utilizados actualmente. Para el desarrollo de este Hotel, ésta será la única aportación del Municipio. El Municipio no tendrá que aportar ninguna cantidad de dinero para el proyecto. Tampoco tendrá que tomar empréstitos para que se lleve a cabo el mismo. El costo total del diseño, desarrollo, construcción y operación de este Hotel será sufragado por el Arrendatario.

POR CUANTO: Al terminarse el arrendamiento, el Hotel, el estacionamiento y demás facilidades pasarán a ser propiedad del Municipio libre de cargo alguno.

POR CUANTO: El proyecto de Hotel incluirá las facilidades típicas de un hotel de este tamaño bajo el concepto de “Full Service Hotel”, el cual cuenta con las siguientes facilidades, Casino de 18,000 pies cuadrados, Conference Room de 7,000 pies cuadrados, gimnasio, piscina y restaurante así como facilidades de estacionamiento tanto para el Hotel como para los usuarios del Coliseo Mario Quijote Morales. y los estacionamientos necesarios para sus huéspedes y para los usuarios del Coliseo Mario Quijote Morales. Durante el periodo de este arrendamiento los terrenos a arrendarse solo podrán utilizarse para facilidades de hotel o actividades turísticas de conformidad con la Ley Núm. 74 de 10 de julio de 2010, según enmendada, conocida como “ Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 2010.

POR CUANTO: La fase de pre-desarrollo del proyecto tomará alrededor de dieciocho (18) meses. Luego de esta primera fase se finalizará la etapa de permisología y de financiamiento del proyecto lo cual se estima que durará doce (12) meses adicionales. Al cabo de estos treinta (30) meses se comenzará la construcción del Hotel la cual se estima que durará alrededor de treinta (30) meses. Se estima que el Hotel comience sus operaciones a los sesenta (60) meses a partir de la firma del contrato de arrendamiento.

POR CUANTO: El término inicial de este arrendamiento será de cincuenta y cinco (55) años con una prórroga automática de quince (15) años adicionales para un total de setenta (70) años.

POR CUANTO: Durante el término del arrendamiento la renta a pagarse por el arrendatario será escalonada. Durante el desarrollo del Hotel, debido a que el arrendatario será el que sufragará todos los gastos del mismo, este no pagará renta. Una vez el Hotel comience a operar el arrendatario pagará por los primeros tres (3) años una renta de \$3,000.00 mensuales (\$108,000.00 en los tres años). Luego de estos tres (3) años, el arrendatario pagará \$5,000.00 mensuales por los siguientes diez (10) años (\$600,000.00 en los diez años); \$8,000.00 mensuales desde el año número once (11) al año veinte (20) (\$960,000.00); \$14,000.00 mensuales desde el año veintiuno (21) hasta el año treinta (30) (\$1,680,000.00 en los diez años); y \$20,300.00 mensuales desde el año treinta y uno (31) hasta el año cuarenta (40) (\$ 2,436,000.00 en los diez años). Del año cuarenta y uno (41) al año cincuenta (50) la renta mensual anterior será aumentada en un tres por ciento (3%) (\$2, 509,080.00 en los diez años) más el aumento porcentual en el índice de precios al consumidor anualmente. Del año cincuenta y uno (51) al sesenta (60) la renta mensual anterior será incrementada a su vez en un tres por ciento (3%) (\$2, 584,352.00 en los diez años) más el aumento porcentual en el índice de precios al consumidor anualmente. Del año sesenta y uno (61) al año setenta (70) la renta del periodo anterior será aumentada en un tres por ciento (3%) (\$2, 661,882.00) más el aumento porcentual en el índice de precios al consumidor anualmente. El total de la renta a recibirse durante los setenta (70) años será de \$13, 539,781.00 más el aumento porcentual en el índice de precios al consumidor. Esto sin contar los ingresos que por otros conceptos directos recibirá el Municipio de Guaynabo tales como, Patentes, Arbitrios, Impuesto de Ventas y Uso (IVU) y los empleos directos e indirectos que generara todas las fases de este proyecto.

POR CUANTO: Durante los primeros quince (15) años de ocupación de la propiedad el Arrendatario vendrá obligado a proveer una garantía para el pago de la renta mediante una fianza.

POR CUANTO: El contrato de arrendamiento tendrá cláusulas protegiendo al Municipio en casos de incumplimiento del arrendatario con los

términos y condiciones del arrendamiento. Durante la construcción del proyecto el arrendatario proveerá todas las fianzas y pólizas que normalmente requiere un proyecto de construcción de esta naturaleza.

POR CUANTO: El contrato de arrendamiento prohibirá que el arrendatario transfiera o asigne el contrato de arrendamiento sin el consentimiento del Municipio.

POR CUANTO: Urban American Principal III, LLC, CL Hospitality Development, LLC y ND Guaynabo, LLC mantendrán conjuntamente la mayoría y el control de los votos en la compañía arrendataria por un periodo de quince (15) años proveyéndole así estabilidad corporativa al arrendatario.

POR CUANTO: En caso de que el Municipio decida vender el terreno, el arrendatario tendrá una opción de comprar el mismo al valor de tasación en dicho momento.

POR CUANTO: El contrato de arrendamiento se elevará a escritura pública y será debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad. El contrato de arrendamiento constituirá el primer gravamen de la propiedad inclusive sobre cualquier otro gravamen hipotecario que garantice el financiamiento del Hotel.

POR CUANTO: En este contrato de arrendamiento no ha mediado corredor de bienes raíces, ni se ha pagado comisión a intermediarios. El mismo ha sido llevado a cabo mediante el proceso de subasta y de requerimiento de propuesta del Municipio.

POR CUANTO: El contrato de arrendamiento se notificará a la Oficina del Contralor de Puerto Rico de conformidad con las disposiciones de ley aplicables.

POR TANTO: Ordénese por esta Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, reunida en sesión ordinaria hoy 25 de septiembre de 2013.

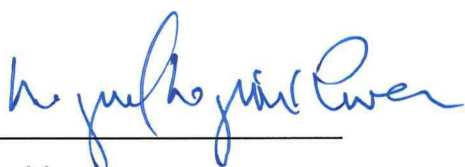
SECCIÓN I: Autorizar al Alcalde o a la persona que este designe a suscribir a nombre del Municipio Autónomo de Guaynabo un contrato de arrendamiento para arrendar un lote de terreno de alrededor de 3.1 cuerdas, equivalente a 12,214.4911 metros cuadrados colindante con el Coliseo Quijote Morales, a REC Development, LLC para el

diseño, desarrollo, construcción y operación de un hotel de aproximadamente ciento cuarenta (140) habitaciones, y de facilidades de estacionamiento, entre otras con los términos y condiciones indicados en esta Ordenanza.

SECCION 2: Ratificar el proceso de subasta mediante solicitud de propuestas llevado a cabo por el Municipio de Guaynabo para el diseño, desarrollo, construcción y operación de un hotel de aproximadamente ciento cuarenta (140) habitaciones, y de facilidades de estacionamiento, entre otras.

SECCION 3: Toda Ordenanza, Resolución o Acuerdo que en todo o en parte estuviere en conflicto con la presente queda derogada por esta Ordenanza.

SECCION 4: Esta Ordenanza, por ser de carácter urgente, comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y copia de la misma será enviada a los funcionarios estatales y municipales que corresponda para los fines de rigor.

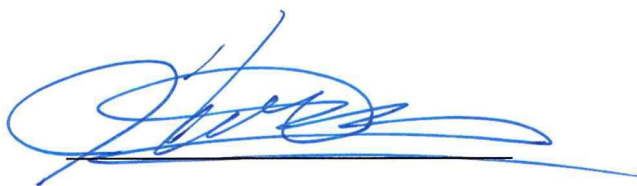


Presidente



Secretario

Fue aprobada por el Honorable Héctor O'Neill García, Alcalde, el día 26 de Septiembre de 2013.



Alcalde